

**РЕШЕНИЕ**  
**именем Российской Федерации**

15 декабря 2023 года

РТ, г. Казань, ул.Правосудия, 2

Московский районный суд г. Казани Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Загидуллиной А.А., с участием прокурора Дворянского И.Н., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Мартышкиной М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Исполнительного комитета муниципального образования города Казани к [REDACTED] о расторжении договора найма квартиры, прекращении права пользования квартирой, выселение,

**УСТАНОВИЛ:**

Исполнительный комитет муниципального образования города Казани обратился в суд с иском к [REDACTED] о расторжении договора найма квартиры, прекращении права пользования квартирой, выселение.

В обосновании иска указано, указав, что Исполнительный комитет муниципального образования города Казани является собственником [REDACTED]. Ответчики, согласно выписки из домовой книги от 18 января 2023 года зарегистрированы по указанному адресу, однако длительное время не вносят оплату за жилое помещение, задолженность по состоянию на декабрь 2022 года составляет [REDACTED] рублей. На квартиру открыт финансово-лицевой счет № 8105250016, то есть фактически заключен договор найма жилого помещения. Жилая площадь квартиры составляет 16,1 кв.м, общая площадь 29,1 кв.м.

В адрес ответчиков было направлено предупреждение о погашении задолженности, однако до сегодняшнего дня обязательства ответчиками не исполнены. На предупреждения об оплате долга ответчики не реагируют, задолженность не погашают, в связи с чем, принято решение о выселении ответчиков из занимаемых комнат с предоставлением другого жилого помещения.

На основании вышеизложенного истец просил суд: расторгнуть договор найма [REDACTED]; прекратить право пользования квартирой [REDACTED] за ответчиками; выселить [REDACTED]

Представитель истца в судебное заседание не явился, представил ходатайство о рассмотрении дела без их участия, исковые требования поддерживает, просит удовлетворить.

Ответчик [REDACTED] выразила несогласие с исковыми требованиями, просит в удовлетворении иска отказать, поскольку в настоящее время задолженность по коммунальным платежам составляет [REDACTED] рублей. За период с 18 августа 2023 года по 15 декабря 2023 года сумма задолженности в размере [REDACTED] рублей ею и ответчиком [REDACTED] погашена.

Представитель ответчика Голубцов А.С. просит в удовлетворении иска отказать, указав, что ответчики исполняют свои обязательства по содержанию жилого помещения,

заинтересованы в сохранении права пользования им. Выселение из жилого помещения является крайней мерой. В данном случае полагает, не подлежит применению даже с учетом предоставления другого жилого помещения.

Ответчики ██████████ в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Третье лицо ООО «УК ЖКХ Московского района не обеспечил явкой своего представителя, представил сведения об отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных услуг по адресу ██████████, а также о наличии задолженности за период с 1 января 2018 года по 30 ноября 2023 года в размере ██████████ рублей. При этом, внесенная ответчиками сумма за указанный период составляет ██████████ рубля. За период с июля 2023 года по ноябрь 2023 года в счет погашения задолженности ответчиками внесена сумма ██████████ рублей.

Определением суда от 17 октября 2023 года отменено заочное решение суда от 16 марта 2023 года (л.д.95).

Выслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела, заслушав заключение прокурора, полагавшего иски о выселении не подлежащими удовлетворению, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии со статьей 304 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Согласно статье 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора.

По правилам статьи 69 Жилищного кодекса Российской Федерации: к членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке (часть 1). Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма (часть 2).

Пункт 1 части 4 статьи 83 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает, что расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев.

В соответствии со статьей 90 Жилищного кодекса Российской Федерации, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные

услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

В пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 2 июля 2009 года № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» разъяснено, что при рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин (пункт 1 части 4 статьи 83, статья 90 ЖК РФ) суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Разрешая указанный спор, судам следует исходить из того, что, по смыслу пункта 1 части 4 статьи 83 и статьи 90 ЖК РФ, обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд. К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены: длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др. Заявленный иск не может быть удовлетворен, если суд придет к выводу об уважительности причин невнесения платы нанимателем и членами его семьи за жилое помещение и коммунальные услуги более чем шесть месяцев подряд. В резолютивной части решения суда о расторжении договора социального найма и выселении нанимателя и членов его семьи по основанию, предусмотренному статьей 90 ЖК РФ, должно быть указано конкретное другое жилое помещение, предоставляемое по договору социального найма выселяемым нанимателю и членам его семьи. Предоставляемое другое жилое помещение должно быть изолированным, пригодным для постоянного проживания (часть 2 статьи 15 ЖК РФ), быть по размеру не менее шести квадратных метров жилой площади на одного человека (статьи 90 и 105 ЖК РФ), располагаться в том же населенном пункте и относиться к жилищному фонду социального использования.

В судебном заседании установлено, в соответствии с постановлением руководителя Исполнительного комитета муниципального образования горда Казани от 30 мая 2007 года № 1030 «Об утверждении перечня жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности [REDACTED] находится в собственности муниципального образования [REDACTED]

Из выписки из домовой книги следует, что в [REDACTED] зарегистрированы ответчики:

[REDACTED]

В соответствии с финансово-лицевым счетом № 8105250016 правообладателем указанной квартиры является муниципальное образование, в квартире зарегистрированы 3 человека, ежемесячная плата составляет [REDACTED] рублей.

Само по себе отсутствие письменного договора найма в отношении спорного жилого помещения на правоотношения сторон спора не влияет, учитывая, что своими действиями они подтвердили существование указанных правоотношений.

Исковые требования мотивированы тем, что ответчики без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги за период с декабря 2020 года по декабрь 2022 года в размере [REDACTED] рублей.

Из разъяснений Верховного Суда РФ, содержащихся в п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации», следует, что при рассмотрении иска наймодателя о расторжении договора социального найма жилого помещения и выселении нанимателя и проживающих совместно с ним членов его семьи с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма в связи с невнесением ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги в течение более шести месяцев без уважительных причин (пункт 1 части 4 статьи 83, статья 90 ЖК РФ) суду необходимо установить, по каким причинам и в течение какого периода времени нанимателем и членами его семьи (дееспособными или ограниченными судом в дееспособности) не исполнялась обязанность по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

По смыслу п. 1 ч. 4 ст. 83 и ст. 90 Жилищного кодекса Российской Федерации, обстоятельством, имеющим юридическое значение, является невнесение нанимателем и членами его семьи названных платежей непрерывно более чем шесть месяцев подряд. К уважительным причинам невнесения нанимателем и членами его семьи платы за жилое помещение и коммунальные услуги судом могут быть, например, отнесены длительные задержки выплаты заработной платы, пенсии; тяжелое материальное положение нанимателя и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на предпринимаемые ими меры; болезнь нанимателя и (или) членов его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.

Таким образом, предусмотренным ст. 90 Жилищного кодекса Российской Федерации основанием для выселения является не сам факт невнесения платы за жилье и коммунальные услуги, а неисполнение гражданином обязанностей по оплате жилья и коммунальных услуг, вызванное виновным противоправным бездействием гражданина, который без каких-либо уважительных причин не исполняет свои обязанности нанимателя жилого помещения.

30 ноября 2022 года в адрес ответчиков было направлено предупреждение о погашении задолженности (л.д. 14).

Согласно Справке по начислениям по лицевому счету за период с 1 января 2018 года по 30 ноября 2023 года за жилье и коммунальные услуги по [REDACTED] ответчиками с момента подачи искового заявления уплачена задолженность за жилье и коммунальные услуги: июль 2023 года – 6 400 рублей, август 2023 года – 12 000 рублей, сентябрь 2023 года – 17 000 рублей, октябрь 2023 года – 12 000 рублей, ноябрь 2023 года – 39 600 рублей. Всего 87 000 рублей.

Кроме того, согласно предоставленному представителем ответчика квитанции от 12 декабря 2023 года [REDACTED] произвела перевод денежных средств в счет уплаты задолженности по коммунальным услугам в размер [REDACTED] рублей.

При таких обстоятельствах, законных оснований для расторжения договора найма квартиры, прекращении права пользования квартирой и выселения ответчиков из [REDACTED] на основании ст. 90 ЖК РФ, не имеется.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 12, 56, 194 – 199 ГПК РФ, суд

**решил:**

исковые требования Исполнительного комитета муниципального образования города Казани к [REDACTED] о расторжении договора найма квартиры, прекращении права пользования квартирой, выселение – оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке Верховный суд Республики Татарстан через Московский районный суд г. Казани Республики Татарстан в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

**Судья Московского  
районного суда г. Казани**

**Загидуллина А.А.**

Мотивированное решение изготовлено 19 декабря 2023 года.